«ПРОЕКТ ЖДУТ, ЗА НИМ ПРИСТАЛЬНО НАБЛЮДАЮТ» О РЕАЛИЗАЦИИ ОДНОГО ИЗ САМЫХ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ — ГОРОДЕ-СПУТНИКЕ ЮЖНЫЙ — КОРРЕСПОНДЕНТУ GUIDE РАССКАЗАЛ СЕРГЕЙ ХРОМОВ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «ГОРОД-СПУТНИК „ЮЖНЫЙ“».

АЛИСА МАЛЬЦЕВА

В Санкт-Петербурге в октябре состоялись общественные обсуждения по строительству домов в будущем городе-спутнике Южный — первом жилом кластере в Пушкинском районе у южной границы. Это большой проект комплексной застройки. На территории идут работы по возведению кампуса Университета ИТМО, а на ПМЭФ-2024 подписано соглашение о строительстве кампуса Санкт-Петербургского государственного педиатрического медицинского университета. Кроме того, проект предполагает массовую многофункциональную застройку — общей площадью около 10 млн. кв. м для 134 тыс. человек. В рамках первого этапа под жилую застройку отведено 78 га, где предусмотрено 240 тыс. кв. м продаваемой площади.



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

СТАРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

GUIDE: Вы готовите проект жилого строительства уже несколько лет. Расскажите о процессе подготовки к старту продаж.

СЕРГЕЙ ХРОМОВ: Сразу хочу подчеркнуть, что мы готовим к продажам не обычный ЖК, а часть большого многогранного проекта. Его жилая часть существует во взаимоувязке с основной матрицей — городом-спутником. Образно говоря, это единый организм с единой кровеносной системой, где все части взаимоувязаны, где нет главных и второстепенных органов и все они взаимозависимы. Первоочередной задачей для нас было формирование центра притяжения и рабочих мест. В основу концепции проекта легла идея: сначала найти якорь, драйвер развития и лишь потом начать строить жилье с социальной инфраструктурой. Это должна быть абсолютно комфортная среда, реализующая идею 15-минутного города, когда все необходимое жителям, включая рабочие места, находится в ближайшем окружении.

В 2017 году правительство подписало распоряжение о создании кампуса ИТМО, который и стал тем самым драйвером. ИТМО сгенерирует первичный спрос на жилье, которое должно появиться с лагом примерно в шесть месяцев после запуска первой очереди кампуса.

G: Когда планируете приступить к возведению жилья?

С. Х.: В настоящее время проектная документация первой очереди прошла экспертизу. Состоялись общественные слушания. У нас складываются очень прочные стратегические отношения со «Сбером», в том числе и по проектному финансированию. С банком подписана кредитная линия на проектное финансирование объемом около 7 млрд рублей. Средства пойдут на строительство пятой очереди первого жилого этапа проекта объемом 46 тыс. кв. м продаваемой недвижимости. Мы планируем приступить к работам в начале 2025 года. Первое жилье в Южном может быть построено в 2027 году.

В целом, согласно проекту, на первом этапе на территории 78 га появится 240 тыс. кв. м жилья, школа и три детских сада, ФОК с бассейном и поликлиника (для взрослых и детей) на 340 посещений в смену с отделением станции скорой помощи. Сроки реализации первого этапа обозначены до 2029 года.



ООО «ГОРОД-СПУТНИК „ЮЖНЫЙ“»

КАМПУС УНИВЕРСИТЕТА ИТМО

G: Как прошли общественные слушания?

С. Х.: Меня порадовало, что они прошли неформально. Стало понятно, что проект ждут, за ним пристально наблюдают. Были очень интересные предложения, которые мы уже взяли на вооружение, например, создание специализированной школы с профильными дисциплинами, где работали бы магистранты и аспиранты ИТМО. Создание подросткового клуба — мы включили его в проект планировки. В общем много того, что связано с детьми и их воспитанием и развитием. С другой стороны, была высказана обеспокоенность, есть ли согласование строительства с Пушкинским аэродромом. Разумеется, все необходимые согласования есть, о чем мы сообщили в ходе слушаний. Второй часто встречающийся вопрос был от жителей поселка Александровское, рядом с которым пройдет дублер Киевского шоссе. Жители поселка ошибочно считают, что эта дорога будет строиться для Южного. Но это не так, это городская программа развития дорожной инфраструктуры, и к нашему проекту она не относится. В общем, слушания состоялись, и теперь мы ждем постановления правительства по проекту планировки, после чего можно будет получить разрешение на строительство.

G: Вы будете привлекать к строительству других застройщиков?

С. Х.: 5% от общей площади планируем возводить собственными силами, так как нам важно заложить архитектурный код нового города. К строительству следующих этапов будут привлечены и другие застройщики на разных условиях. Не исключены совместные проекты с партнерами. Стоит отметить, что участвовать в таком масштабном освоении по зубам только крупнейшим застройщикам, например, таким как «Самолет», ПИК, ЛСР, Setl Group, GloraX. Возможно, появится несколько партнеров, каждый из которых будет осваивать свою часть. Интерес среди девелоперов к проекту есть.

G: Каков общий объем инвестиций в проект?

С. Х.: В освоение территории, включая создание двух кампусов, будет вложено не менее 600 млрд рублей. Безусловно, проект такого масштаба невозможно реализовать без господдержки. Это единственный частный проект развития территории, который смог привлечь федеральное и региональное финансирование. На средства из казны осуществляется строительство ИТМО Хайпарка. Но при этом госфинансирование к жилью не имеет никакого отношения. Все остальное будет возводиться за счет собственных или привлеченных средств.

Стоит отметить, что на первом этапе проект будет реализован без привлечения средств инвесторов. Это не значит, что мы завтра наденем каски и выйдем на стройплощадку. Строительство будет осуществляться силами подрядчиков. Доходность на инвестированный капитал в принципе устраивает акционеров проекта и гарантирует его долгосрочную финансовую устойчивость, тем более что стоимость капитала сейчас высока.